

 AJUNTAMENT DE VALENCIA


DILIGÈNCIA

Es fa constar que el present document
ha estat aprovat PROVISIONALMENT per
acord de l'Ajuntament l'11 de
setembre de 2004.

València, ~~3 DIC 2004~~
EL SECRETARI



AJUNTAMENT DE VALENCIA

 GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓ DEFINITIVA POR RESOLUCIÓ DE

FECHA 14 SET. 2005 DEL

HBLE. SR. CONSELLER DE
TERRITORI I HABITATGE

 AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVI CI DE PLANEJAMENT

- 3 NOV. 2005

REGISTRE D'ENTRADA Nº

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE P.G.O.U.

Manzana entre calles: Trafalgar, Carolina Alvarez, Samuel Ros y Rodrigo de Pertegás

PROMOTOR



ARQUITECTO

D. JORGE CATALAN VAZQUEZ

OCTUBRE 2004

 AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVI CI DE PLANEJAMENT

- 3 NOV. 2004

REGISTRE D'ENTRADA Nº

3 ENE 2005

1663

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE P.G.O.U.

Manzana entre calles: Trafalgar, Carolina Alvarez, Samuel Ros y Rodrigo de Pertegás

MEMORIA

1	OBJETO	2
2	AMBITO DE LA MODIFICACIÓN	2
3	ANTECEDENTES	2
4	MODIFICACION PUNTUAL	3
4.1	CAMBIO DE USO.....	3
4.1.1	<i>Comparación de superficies</i>	3
4.2	ORDENANZAS DE APLICACIÓN.....	3
4.3	OTRAS DETERMINACIONES DEL PLAN.....	3
5	JUSTIFICACION	4
5.1	ACUERDO MUNICIPAL.....	4
5.2	JUSTIFICACION LEGAL.....	4
5.2.1	<i>LRAU.- Ley 6/1994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística</i>	4
5.2.2	<i>Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo de la Ley Sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana</i>	4
5.3	ADECUACION A LA REALIDAD DE USOS EXISTENTES.....	4
5.4	CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES.....	5
5.5	MANTENIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO.....	5
6	RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS Y REFERENCIAS CATASTRALES	5

ANEXO FOTOGRAFIAS

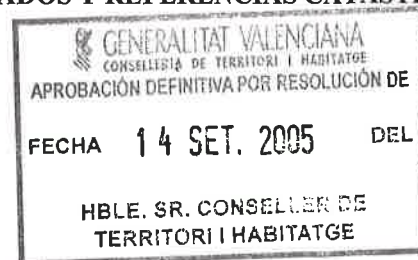
PLANOS

INFORMACIÓN

- 1.-Determinaciones según Planeamiento Vigente..... E – 1/2000
- 2.-Ordenación pormenorizada Vigente sobre parcelario..... E – 1/500

ORDENACIÓN

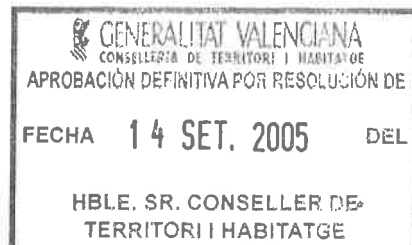
- 3.-Determinaciones según Propuesta de Modificación..... E – 1/2000
- 4.-Propuesta de Ordenación Pormenorizada..... E – 1/500



- 3 ENE 2005

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE P.G.O.U.

Manzana entre calles: Trafalgar, Carolina Alvarez, Samuel Ros y Rodrigo de Pertegás



1 OBJETO

El objeto de esta Modificación Puntual de PGOU es:

1. **Cambio de Uso.-** La permuta de usos entre dos parcelas de propiedad municipal.

2 AMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de la presente modificación será la manzana completa delimitada por las calles Trafalgar, Carolina Alvarez, Samuel Ros y Rodrigo de Pertegás.

Si bien, el objeto de la misma se limita a las parcelas señaladas en los planos, sitas en C/ Trafalgar, nº 34.

3 ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Valencia es propietario de una parcela de suelo (nº 1.S1.000219 del Inventario Municipal de Bienes) en la calle Trafalgar, nº 14, de una superficie aproximada de 4.853'09 m².

La parcela está situada en suelo urbano, zona ensanche (ENS). Una parte de la misma (2.015'76 m²) tiene asignado uso "residencial plurifamiliar" (Rpf), y el resto (2.837'33 m²) está calificado como SP-Sistema Local de Servicio Público.

Sobre parte de la parcela calificada como SP-Sistema Local de Servicio Público, se construyó un Centro de Salud dependiente del Servei Valencia de Salut, ocupando 803'46 m².

También se construyó un Centro Social Municipal con una superficie aproximada de 2.769'83 m², de los cuales 1.154'67 m² están sobre suelo calificado como SP, y el resto (1.615'16 m²) sobre suelo "Rpf".

Ahora queda libre un solar con una superficie de 1.279'80 m², de los cuales 879'20 m² están calificados como SP y 400'60 m² como Rpf. Estos últimos con un frente de fachada de 9'97 m.

El Ayuntamiento, por medio de la Sociedad Municipal AUMSA, pretende promover viviendas protegidas en el solar que queda libre. La parte de dicho solar calificada como Rpf es pequeña para la promoción de viviendas y con un frente de fachada escaso que obliga a una solución muy forzada.

Se pretende realizar la promoción de viviendas sobre todo el solar libre, lo que permite un mejor aprovechamiento del mismo. Sin embargo sobre el suelo calificado como dotacional por el PGOU, no se contempla como compatible el uso residencial.

Dado que se ocupó en su día suelo residencial para un servicio público, se pretende permutar el uso de este suelo con el de la parte de solar dotacional que queda libre, dejando la totalidad del suelo ocupado por el Centro Social Municipal calificado como SP–Sistema Local de Servicio Público (que es el uso que en realidad le corresponde), y todo el solar libre calificado como Rpf.

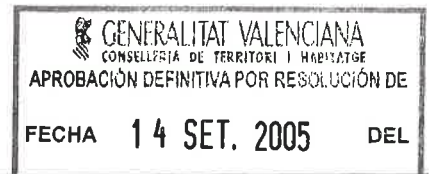
4 MODIFICACION PUNTUAL

4.1 CAMBIO DE USO

La parte de parcela ocupada por el Centro Social Municipal, calificada con uso "Rpf – Residencial Plurifamiliar", con una superficie de 1.277'71 m², pasa a ser calificada con uso "SP–Sistema Local de Servicio Público".

La parte de parcela libre calificada con uso "SP–Sistema Local de Servicio Público", con una superficie de 879'2 m², pasa a ser calificada con uso "Rpf-Residencial Plurifamiliar".

4.1.1 Comparación de superficies



ESTADO ACTUAL	SP	Rpf	TOTAL
Parcela Centro Social Municipal	1.154,67 m ²	1.615,16 m ²	2.769,83 m ²
Parcela Centro de Salud	803,46 m ²	0,00 m ²	803,46 m ²
Solar Libre	879,20 m ²	400,60 m ²	1.279,80 m ²
Total	2.837,33 m ²	2.015,76 m ²	4.853,09 m ²

MODIFICACION PUNTUAL	SP	Rpf	TOTAL
Parcela Centro Social Municipal	2.769,83 m ²	0,00 m ²	2.769,83 m ²
Parcela Centro de Salud	803,46 m ²	0,00 m ²	803,46 m ²
Solar Libre	0,00 m ²	1.279,80 m ²	1.279,80 m ²
Total	3.573,29 m ²	1.279,80 m ²	4.853,09 m ²

4.2 ORDENANZAS DE APLICACIÓN

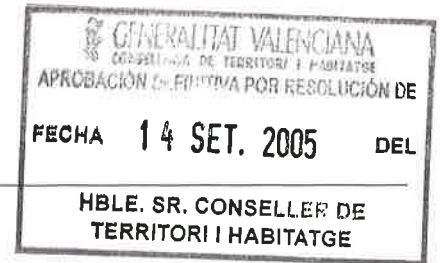
Dado que subsiste la zonificación se estará a lo que dispone el P.G.O.U.

4.3 OTRAS DETERMINACIONES DEL PLAN

No se alteran el resto de las determinaciones del Plan, y en concreto:

- No se alteran las Ordenanzas.
- No hay aumento del aprovechamiento lucrativo.
- No hay alteración de elementos estructurales del P.G.O.U.

- 3 ENE 2005



5 JUSTIFICACION

5.1 ACUERDO MUNICIPAL

La Comisión de Gobierno, en sesión de 30 de Noviembre de 2001, adoptó el siguiente acuerdo:

"Visto lo dispuesto por acuerdo de Comisión de Gobierno de 7 de Septiembre de 2001 en orden a promover la construcción de un edificio de viviendas protegidas en la parcela municipal sita en C/Trafalgar 34, y de conformidad con lo informado por los Servicios de Promoción de Vivienda, Oficina Económico Financiera y Servicio Fiscal de Gastos se acuerda:

1.- Encargar a la Sociedad Municipal AUMSA la redacción de la propuesta de modificación del PGOU respecto de la parcela de propiedad municipal sita en C/Trafalgar 34, de 1.255 m², en el sentido de asignarle en su integridad el uso específico "residencial plurifamiliar" (Rpf) calificando como SP-Sistema Local de Servicio Público- el suelo colindante, ocupado por un Centro Social Municipal y un Centro de Salud dependiente del Servei Valencia de Salut, que se integraban inicialmente en la misma parcela de propiedad municipal, nº 1.SI.000219 del Inventario Municipal de Bienes, así como la redacción una vez aprobada la modificación del Plan General, del proyecto de construcción de viviendas protegidas en su ámbito.

5.2 JUSTIFICACION LEGAL

5.2.1 LRAU.- Ley 6/1994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Art. 55.- Revisión y modificaciones de los Planes.- 1. El cambio o sustitución de determinaciones en los Planes y Programas exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación.

5.2.2 Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo de la Ley Sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana

Art. 154.2 .- La alteración del contenido de los Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.

Art. 161.1 .- Las Modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación.

5.3 ADECUACION A LA REALIDAD DE USOS EXISTENTES

Dado que el Centro Social Municipal es evidentemente un Servicio Público, esta modificación supone adecuar el planeamiento a la realidad existente.

Como se aumenta la superficie de sistema Local de Servicio Público, esta modificación supone una mejora en los estándares dotacionales de la zona, aunque no supone de hecho ningún cambio en la realidad existente ya que la infraestructura dotacional ya esta construida y funcionando.

1-3 ENE 2005

5.4 CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES

La modificación disminuye la superficie uso residencial existente en el vigente Plan General de Ordenación Urbana aumentando la dotacional, por lo que se siguen cumpliendo todos los estándares de sistemas generales de espacios libres y de equipamientos comunitarios.

5.5 MANTENIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO

No se altera la edificabilidad fijada por el P.G.O.U., en consecuencia, no hay incremento del aprovechamiento lucrativo.

6 RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS Y REFERENCIAS CATASTRALES

A continuación se relacionan las parcelas catastrales afectadas y sus titulares, a efectos de notificaciones.

1. C/ Trafalgar, nº 34

Referencia catastral: 8415208

Referencia plano: YJ2781E

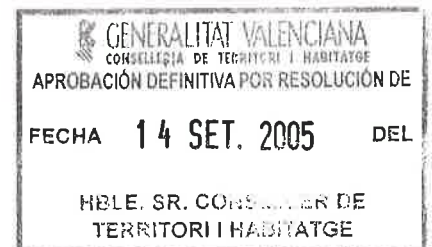
Propietario: Ayuntamiento de Valencia

Parcela nº 1.S1.000219 del Inventario Municipal de Bienes

Valencia, 18 de junio de 2004

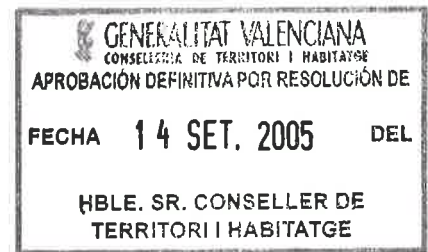


Fdo.: Jorge Catalán Vázquez



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE P.G.O.U.

**Manzana entre calles: Trafalgar, Carolina Alvarez, Samuel Ros y
Rodrigo de Pertegás**



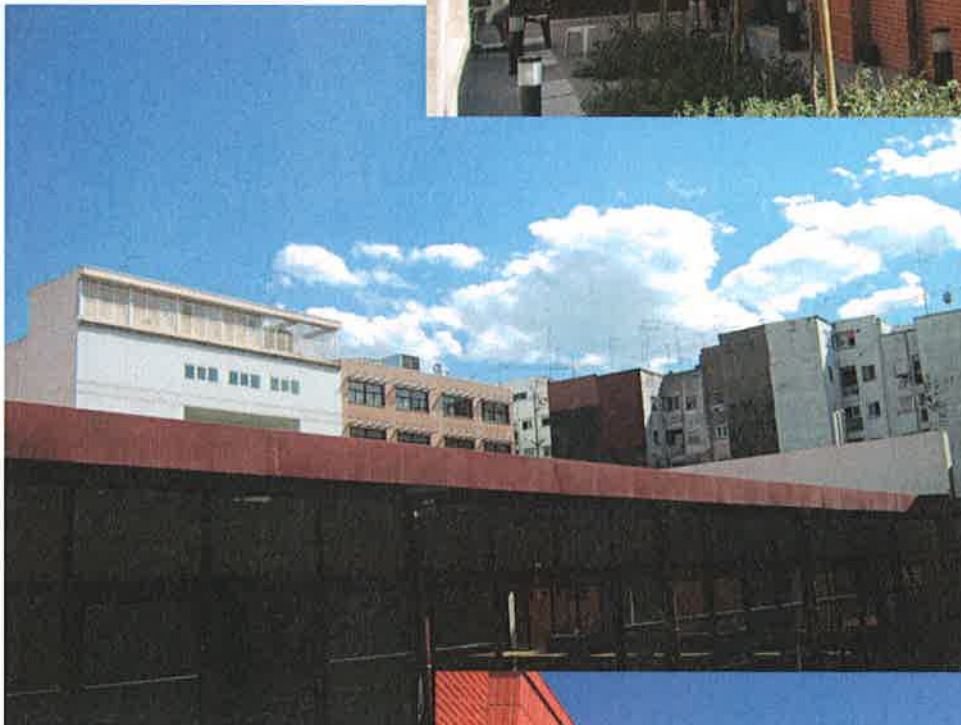
ANEXO FOTOGRAFIAS

3 ENE 2005

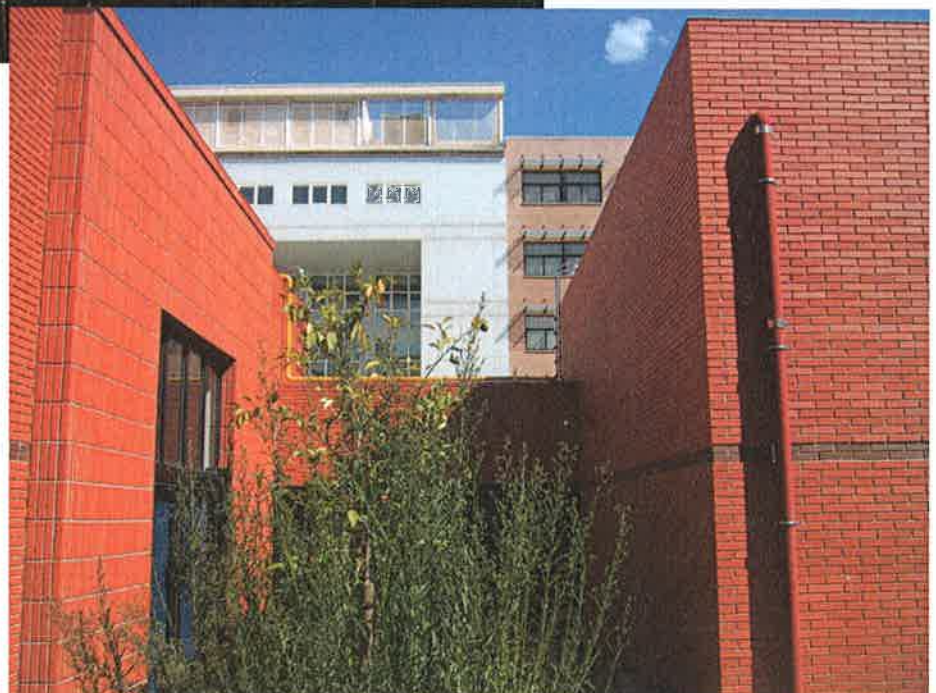


c/ Trafalgar desde cruce con
c/ Carolina Alvarez

GENERALITAT VALENCIANA
CONSEJERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE
FECHA 14 SET, 2005 DEL
HEHE. SR. CONSELLER DE
TERRITORI I HABITATGE



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓ DEFINITIVA POR RESOLUCIÓ DE
FECHA 14 SET. 2005 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE
TERRITORI I HABITATGE



Centro Social y Centro de Salud
desde patio de manzana



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE
FECHA 14 SET. 2005 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE
TERRITORI I HABITATGE

c/ Trafalgar, nº 34 - VALENCIA



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE TERRITORS I HABITATGES
APROBACIÓN DEFINITIVA PQ. RESOLUCIÓN DE
FECHA 14 SET. 2005 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE
TERRITORI I HABITATGE



c/ Trafalgar



c/ Trafalgar



ANA
MITATGE
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE
FECHA 14 SET. 2005 DEL
R DE
GE

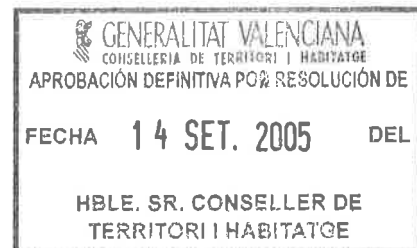


C/ Trafalgar desde cruce con c/
Rodrigo de Pertegás

14 SET 2005

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE P.G.O.U.

**Manzana entre calles: Trafalgar, Carolina Alvarez, Samuel Ros y
Rodrigo de Pertegás**



PLANOS

INFORMACIÓN

- 1.- Determinaciones según Planeamiento Vigente E – 1/2000
2.- Ordenación pormenorizada Vigente sobre parcelario..... E – 1/500

ORDENACIÓN

- 3.- Determinaciones según Propuesta de Modificación E – 1/2000
4.- Propuesta de Ordenación Pormenorizada E – 1/500